

A NADESAN SUKALINGAM

lwn.

GUAN JOO SENG COMPANY SDN BHD & YANG LAIN

B MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
NURMALA SALIM PK
[RAYUAN SIVIL NO: 22-231-2006]
19 APRIL 2012

C *HAD MASA:* Tuntutan - Tuntutan terhadap pindah milik hartanah tanpa pengetahuan plaintif - Sama ada tuntutan dibatasi oleh had masa - Faktor-faktor yang dipertimbangkan

D *KONTRAK:* Pelaksanaan spesifik - Tuntutan - Perjanjian jual beli hartanah - Sama ada dibuktikan bahawa hartanah dijual kepada plaintif - Pindah milik hartanah oleh defendan 1 kepada defendan 2 tanpa pengetahuan plaintif - Sama ada terdapat konspirasi di antara defendan 1 dan defendan 2 - Defendan 2 menggadai tanah kepada defendan 3 - Sama ada defendan 3 pemegang gadaian bona fide - Sama ada plaintif berjaya membuktikan melampaui keraguan munasabah bahawa terdapat fraud dan konspirasi untuk menipu plaintif

E *UNDANG-UNDANG TANAH:* Pindah milik tanah - Konspirasi - Pindah milik hartanah plaintif oleh defendan 1 kepada defendan 2 tanpa pengetahuan plaintif - Sama ada dibuktikan bahawa hartanah dijual kepada plaintif - Sama ada plaintif beneficial owner dan defendan 1 adalah bare trustee - Sama ada terdapat konspirasi di antara defendan 1 dan defendan 2 - Defendan 2 menggadai tanah kepada defendan 3 - Sama ada defendan 3 pemegang gadaian bona fide - Sama ada plaintif berjaya membuktikan melampaui keraguan munasabah bahawa terdapat fraud dan konspirasi untuk menipu plaintif

F Plaintiff dan defendan telah menandatangani satu perjanjian jual beli ('perjanjian tersebut') bagi satu hartanah yang menjadi hal perkara dalam tuntutan ini ('hartanah tersebut') pada 12 Januari 1973.

H Plaintiff telah selesai membayar keseluruhan bayaran pada 31 Disember 1978 dan plaintif serta keluarganya telah mendiami rumah tersebut sehingga kini. Pada persekitaran tahun 1999, dengan niat untuk memindah milik hartanah tersebut, plaintif telah ke pejabat defendan 1. Defendan 1 telah beritahu plaintif bahawa

I geran bagi hartanah tersebut telah hilang dan defendan 1 memerlukan masa untuk mencari geran tersebut. Plaintiff telah

menunggu defendan 1 menghubunginya tetapi tidak mendapat apa-apa maklum balas dari defendan 1. Pada tahun 2001, plaintif telah sekali lagi pergi ke pejabat defendan 1 dan mendapati ia ditutup. Pada 11 Januari 2006, plaintif telah membuat carian di Pejabat Tanah dan menurut carian tersebut hartanah tersebut telah dipindah milik kepada seorang yang bernama Lim Beng Hock (defendan 2). Plaintif seterusnya telah membuat laporan polis dan memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut. Menurut plaintif, defendan 1 telah memungkiri perjanjian tersebut apabila dengan senyap telah menjual dan memindah milik hartanah tersebut kepada defendan 2 tanpa pengetahuan plaintif. Defendan 2 pula telah menggadaikan hartanah tersebut kepada defendan 3. Plaintif menuntut terhadap defendan 1, 2 dan 3, antara lain, untuk perlaksanaan spesifik perjanjian tersebut dan supaya hartanah tersebut bersama-sama premis di atas hartanah tersebut dipindah milik dan didaftarkan ke atas nama plaintif dengan serta merta bebas daripada gadaian oleh defendan 2 kepada defendan 3. Isu-isu yang perlu diputuskan adalah (i) sama ada wujud komplot atau konspirasi di antara defendan 1 dan defendan 2 seperti didakwa plaintif; (ii) sama ada defendan 3 adalah pemegang gadaian bona fide dengan nilai bagi hartanah tersebut dan (iii) sama ada tuntutan plaintif terhadap defendan 1, 2 dan 3 adalah terhalang oleh Akta Had Masa 1953

Diputuskan (membenarkan tuntutan plaintif terhadap defendan 1, 2 dan 3):

- (1) Defendan diwakili oleh SD1 yang mengaku beliau adalah pengarah kepada defendan 1. Tetapi, SD1 hanya dilantik sebagai pengarah defendan 1 pada 3 Januari 2006 dan tidak ada pengetahuan peribadi mengenai transaksi di antara plaintif dan defendan 1 dan juga transaksi di antara defendan 1 dan defendan 2 yang berlaku dari tahun 1973 sehingga tahun 2005. Keterangan SD1 hanya keterangan dengar cakap yang mana adalah bertentangan dengan apa yang diplidkan dalam pernyataan pembelaan defendan 1. Juga, SD1 didapati telah diisytiharkan bankrap. Menurut s. 125(i) Akta Syarikat 1965, adalah menjadi kesalahan bagi seorang bankrap yang tidak dilepaskan menjadi pengarah syarikat. SD1 bukanlah orang yang layak untuk memberi keterangan bagi pihak defendan 1. Oleh itu, diputuskan keseluruhan keterangan SD1 ditolak. Ini bererti tiada keterangan langsung dari defendan 1 untuk menyangkal keterangan plaintif melainkan apa yang diplidkan di dalam pernyataan pembelaan. (perenggan 48, 50, 51 & 52)

- A (2) Pihak Jabatan Insolvency Malaysia (JIM) telah hadir bagi pihak
defendan 2 dan menghujahkan tiada kes untuk dijawab. Oleh
itu, mahkamah ini menerima keterangan plaintif sebagai benar
memandangkan tiada keterangan yang menyangkal dikemukakan
oleh defendan 2. Mahkamah ini juga membuat adverse
B inference terhadap defendan 2 untuk isu-isu yang dibangkitkan
oleh plaintif berkenaan dengan pembelian hartanah dari
defendan 1 dan pinjaman daripada defendan 3 (*Takako Sakao*
v. Ng Pek Yuen & Anor; dirujuk). (perenggan 55)
- C (3) Memandangkan plaintif tidak pernah diarah untuk
mengosongkan hartanah atau membayar apa-apa sewa kepada
defendan 1 dan defendan 2 menguatkan lagi keterangan plaintif
bahawa hartanah tersebut memang telah dijual kepada plaintif.
Juga, oleh kerana plaintif telah membayar harga penuh bagi
D hartanah tersebut, plaintif adalah beneficial owner manakala
defendan 1 adalah bare trustee bagi hartanah tersebut sehingga
pindah milik kepada plaintif disempurnakan (*Temenggung*
Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles, Johore & Ors; dirujuk;
Karuppiah Chettiar v. Subramaniam; dirujuk). (perenggan 64 &
E 65)
- (4) Dari keterangan Pegawai Pemprosesan defendan 3 (SD2) serta
dokumen-dokumen yang dikemukakan oleh defendan 3
berkenaan dengan permohonan pinjaman oleh defendan 2,
F terdapat beberapa kecacatan seperti tandatangan defendan 2
pada slip gajinya ketara berbeza dari tandatangan defendan 2
dalam permohonan untuk mendapatkan pinjaman. SD2 gagal
menerangkan mengenai kecacatan-kecacatan ini. Oleh itu,
defendan 3 tidak boleh menyatakan bahawa defendan 3 adalah
G pemegang gadaian *bona fide* dengan nilai. (perenggan 67 & 69)
- (5) Jika dinilai keseluruhan keterangan, ia jelas menunjukkan ada
konspirasi di antara defendan 1 dan defendan 2. Walaupun
fraud tidak dihidu plaintif, fraud adalah satu elemen dalam
konspirasi dan komplot seperti didakwa plaintif. Plaintif telah
H berjaya membuktikan melampaui keraguan munasabah bahawa
terdapat fraud dan konspirasi oleh defendan 1 dan defendan 2
untuk menipu plaintif. (perenggan 70 & 72)
- (6) Plaintif hanya mengetahui bahawa hartanah tersebut telah
I dipindah milik kepada defendan 2 apabila plaintif membuat
semakan di Pejabat Tanah pada bulan Disember 2005, dan
carian rasmi pada 11 Januari 2006. Oleh itu, hanya pada

11 Januari 2006 plaintif mengetahui haknya telah dinafikan apabila hartanah tersebut dipindah milik kepada defendan 2 pada 19 Januari 2005 dan serentak dengan itu hartanah digadai kepada defendan 3 pada tarikh yang sama. Ini bererti kausa tindakan plaintif yang berasaskan kontrak di antara plaintif dan defendan bermula pada 11 Januari 2006. Oleh itu, jelas plaintif tidak dihalang oleh had masa apabila memfailkan tuntutan terhadap defendan 1, 2 dan 3 pada tahun yang sama iaitu tahun 2006. (perenggan 77 & 78)

A

B

Kes-kes yang dirujuk:

Karuppiah Chettiar v. Subramaniam [1971] 1 LNS 43 FC (*dirujuk*)

C

Nasri v. Mesah [1970] 1 LNS 85 FC (*dirujuk*)

Saminathan v. Pappa [1980] 1 LNS 174 PC (*dirujuk*)

Takako Sakao v. Ng Pek Yuen & Anor [2010] 1 CLJ 381 FC (*dirujuk*)

Temenggong Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles, Johore & Ors [1974] 1 LNS 175 FC (*dirujuk*)

D

Perundangan yang dirujuk:

Companies Act 1965, s. 125(i)

Evidence Act 1950, s. 114 (g)

National Land Code, s. 340

E

Bagi pihak plaintif - Yagoo; T/n Yagoo & Assocs

Bagi pihak defendan pertama & kedua - Simon Murali; T/n Lio & Partners

Bagi pihak defendan ketiga - Siti Azizah; T/n Tawfeek Badjenid & Partners

Dilaporkan oleh Suhainah Wahiduddin

F

PENGHAKIMAN

Nurmala Salim PK:

G

[1] Plaintif menuntut terhadap defendan 1, 2, 3 seperti berikut:

(a) Perlaksanaan spesifik perjanjian tersebut bertarikh 12 Januari 1973;

(b) Bahawa hartanah tersebut bersama-sama premis di atas hartanah tersebut dipindah milik dan didaftarkan ke atas nama plaintif dengan serta-merta bebas daripada gadaian oleh defendan 2 kepada defendan 3;

H

(c) Bahawa Pendaftar Hakmilik Tanah dan/atau Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah Tinggi dan/atau Timbalan Pendaftar Mahkamah Tinggi diarahkan mengambil langkah-langkah untuk

I

- A menyempurnakan pindah milik hartanah tersebut bersama premis di atas hartanah tersebut ke atas nama plaintif dengan serta-merta;
- (d) Ganti rugi am untuk kemungkiran perjanjian;
- B (e) Ganti rugi khas;
- (f) Kos; dan
- (g) Lain-lain perintah yang difikirkan patut dan suai manfaat oleh
- C Mahkamah Yang Mulia ini.

Latar Belakang

- [2] Nadeson a/l Sukalingam adalah plaintif yang menduduki sebuah rumah di Nombor 2, Changkat Minden, Jalan 4, Sungai
- D Gelugor, 11700, Gelugor, Pulau Pinang di atas hartanah yang dikenali sebagai Lot 3120, Geran 41619, Bandar Gelugor, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang.

- [3] Guan Joo Seng Company Sdn Bhd adalah defendan 1 yang merupakan sebuah syarikat yang beralamat di B-04-17, Kristal
- E Point, No. 303, Jalan Sultan Azlan Shah.

- [4] Lim Beng Hock adalah defendan 2; seorang individu yang beralamat di No. 177-F, Tingkat 5, Gat Lebu Noordin, 10300
- F Pulau Pinang.

- [5] Bank Islam Malaysia Bhd adalah defendan 3 yang beralamat di No. 4197, Tingkat 1, 2 & 3, Jalan Teluk Wajah, Alor Setar, 05200 Kedah.

G Kes Plaintif

- [6] Plaintif pada asalnya menduduki rumah No. 454-C, Mukim 13, Sungai Gelugor, Pulau Pinang di atas hartanah Brown Estate.

- [7] Defendan 1 kemudiannya telah membeli hartanah-hartanah dari Brown Estate termasuklah hartanah di mana rumah plaintif terletak.
- H

- [8] Defendan 1 telah meminta plaintif mengosongkan rumahnya. Sebagai balasan, defendan 1 bersetuju untuk membina sebuah rumah secara percuma untuk plaintif tetapi plaintif perlu membeli tapak rumah tersebut.
- I

- [9]** Seperti yang dipersetujui, defendan 1 telah membina rumah di atas Lot 3120, Geran No. 41619, Bandar Gelugor, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang (hartanah tersebut). Alamat rumah dikenali sebagai No. 2, Cangkat Minden, Jalan 4, Sungai Gelugor, 11700, Pulau Pinang. **A**
- [10]** Plaintiff dan defendan 1 seterusnya telah menandatangani satu Perjanjian Jual Beli (perjanjian tersebut) bagi hartanah tersebut pada 12 Januari 1973 (eks. P1). Hartanah inilah yang menjadi hal perkara dalam tuntutan ini. **B**
- [11]** Harga jualan hartanah tersebut adalah sebanyak RM2,946.92 yang dibayar secara ansuran. Plaintiff telah selesai membayar keseluruhan bayaran pada 31 Disember 1978. Resit-resit rasmi dari defendan 1 adalah seperti dalam eks. P2. Juruaudit defendan 1 melalui suratnya bertarikh 19 Jun 1980 (eks. P3) telah mengesahkan bayaran sebanyak RM2,946.92 tersebut. **C**
- [12]** Plaintiff dan keluarganya telah mendiami rumah tersebut dari 12 Januari 1973 sehingga kini. **D**
- [13]** Plaintiff juga telah membayar cukai tanah bagi hartanah tersebut sejak dari tahun 1973 hingga tahun 1999. Resit-resit bayaran adalah seperti eks. P5. **E**
- [14]** Plaintiff juga mendakwa telah membayar cukai taksiran kepada MPPP sejak menduduki hartanah tersebut sehingga kini (eks. P6). **F**
- [15]** Plaintiff telah menerima surat dari defendan 1 bertarikh 6 April 1999 (eks. P4) yang meminta plaintiff menyediakan Borang 14A untuk memindah milik hartanah tersebut kepada plaintiff.
- [16]** Seterusnya, plaintiff telah pergi ke pejabat defendan 1 di No. 95, Malay Street, Pulau Pinang. Apabila tiba di pejabat defendan 1, pegawai/kakitangan defendan 1 telah beritahu plaintiff bahawa geran bagi hartanah tersebut telah hilang dan defendan 1 memerlukan masa untuk mencari geran tersebut. Mereka juga beritahu plaintiff bahawa mereka akan menghubungi plaintiff apabila mendapat geran tersebut. **G**
- [17]** Plaintiff telah menunggu defendan 1 menghubunginya tetapi tidak mendapat apa-apa maklum balas dari defendan 1. **H**

I

- A [18] Pada tahun 2001, plaintif telah sekali pergi ke pejabat defendan 1. Plaintif mendapati pejabat defendan 1 telah ditutup. Plaintif tidak tahu defendan 1 telah berpindah ke mana dan plaintif juga tidak tahu bagaimana mahu mengesan defendan 1.
- B [19] Selepas tahun 1999, plaintif mendapati plaintif tidak lagi menerima notis mengenai cukai tanah dari Pejabat Tanah. Pada bulan Disember 2005, plaintif telah pergi ke Pejabat Tanah untuk membuat semakan. Plaintif diberitahu bahawa plaintif tidak dibenarkan membayar cukai tanah oleh kerana hartanah adalah di atas nama seorang bernama Lim Beng Hock.
- C [20] Menurut plaintif, oleh kerana plaintif tidak berpelajaran, plaintif tidak tahu apa tindakan yang patut diambilnya. Setelah plaintif berjumpa dengan seorang peguam, barulah plaintif membuat carian rasmi di Pejabat Tanah.
- D [21] Pada 11 Januari 2006, plaintif telah membuat carian di Pejabat Tanah, menurut carian tersebut (eks. P8) hartanah tersebut telah dipindah milik kepada Lim Beng Hock (defendan 2) pada 19 Januari 2005.
- E [22] Plaintif seterusnya telah membuat laporan polis (eks. P9) dan memasukkan kaveat ke atas hartanah tersebut.
- F [23] Menurut plaintif, defendan 1 telah memungkiri perjanjian tersebut apabila dengan senyap telah menjual dan memindah milik hartanah tersebut kepada defendan 2 tanpa pengetahuan plaintif.
- [24] Defendan 2 pula telah menggadai hartanah tersebut kepada defendan 3.
- G [25] Plaintif mendakwa defendan 1 dan defendan 2 telah berkomplot dan berkonspirasi dengan niat untuk menafikan hak plaintif ke atas hartanah tersebut.
- [26] Defendan 3 pula gagal membuat siasatan mengenai plaintif yang menduduki hartanah tersebut apabila membuat penilaian ke atas hartanah sebelum defendan 3 memberi pinjaman kepada defendan 2.
- H
- Kes Defendan 1**
- I [27] Defendan 1 memplidkan bahawa defendan 1 tiada pengetahuan mengenai perjanjian tersebut dan juga mengenai kepentingan plaintif ke atas hartanah tersebut.

[28] Defendan 1 juga mendakwa defendan 1 tidak pernah menerima sebarang permintaan atau tuntutan dari plaintif untuk memindah milik hartanah tersebut. A

[29] Defendan 1 mendakwa plaintif membuat tuntutan ini untuk meraih keuntungan dengan membuat alegasi atau dakwaan bahawa plaintif adalah pemilik hartanah tersebut dan hartanah tersebut mempunyai nilai yang tinggi. B

[30] Defendan 1 menghujahkan sekiranya plaintif benar-benar mempunyai kepentingan ke atas hartanah tersebut, plaintif tidak akan menunggu selama 27 tahun untuk menuntut hartanah tersebut dipindah milik kepadanya. C

[31] Defendan 1 seterusnya mendakwa tuntutan plaintif adalah dihalang oleh Akta Had Masa 1953. D

Kes Defendan 2

[32] Defendan 2 memplidkan bahawa defendan 2 tiada pengetahuan mengenai kepentingan plaintif ke atas hartanah tersebut kerana tiada catatan dalam geran hartanah tersebut yang menunjukkan kepentingan plaintif. E

[33] Defendan 2 seterusnya memplidkan defendan 2 adalah pembeli *bona fide* tanpa notis mengenai sebarang kepentingan plaintif ke atas hartanah tersebut dan tidak patut diheret ke dalam perbalahan di antara plaintif dan defendan 1. F

[34] Defendan 2 telah mendapat pinjaman dari defendan 3 sebanyak RM920,000 untuk membiayai pembelian hartanah tersebut dan telah menggadai hartanah tersebut kepada defendan 3. G

[35] Seperti juga defendan 1, defendan 2 mendakwa plaintif membuat tuntutan ini semata-mata untuk meraih keuntungan dengan membuat alegasi atau dakwaan bahawa plaintif adalah pemilik hartanah tersebut dan hartanah tersebut mempunyai nilai yang tinggi. H

Kes Defendan 3

[36] Defendan 3 adalah sebuah bank dan pemegang gadaian berdaftar bagi hartanah tersebut. I

A [37] Defendan 1 telah menjual hartanah tersebut kepada defendan 2 melalui Perjanjian Jual Beli bertarikh 23 November 2004.

B [38] Defendan 2 kemudiannya telah mendapat kemudahan pinjaman sebanyak RM920,000 dari defendan 3 bagi pembelian hartanah tersebut melalui surat tawaran bertarikh 1 Disember 2004. Sebagai balasan, defendan 2 telah menggadai hartanah tersebut kepada defendan 3 pada 19 Januari 2005.

C [39] Sebagai pemegang gadaian, defendan 3 mendakwa defendan 3 ada hak yang tidak boleh disangkal menurut s. 340 Kanun Tanah Negara.

D [40] Defendan 3 langsung tiada pengetahuan mengenai kepentingan plaintif ke atas hartanah tersebut. Defendan 3 menafikan berkomplot dan berkonspirasi dengan defendan 1 dan defendan 2 bagi menafikan hak plaintif.

E [41] Jika pun plaintif dapat membuktikan adanya konspirasi dan komplot dalam transaksi jual beli di antara defendan 1 dan defendan 2, defendan 3 hujahkan defendan 3 adalah pemegang gadaian *bona fide* dengan nilai bagi hartanah tersebut.

F [42] Defendan 3 seterusnya mendakwa plaintif telah dihalang oleh had masa untuk membuat tuntutan ini. Semenjak 31 Disember 1978 plaintif telah gagal mengambil apa-apa langkah secara formal untuk memindah milik hartanah tersebut ke atas nama plaintif.

Isu-Isu Yang Perlu Diputuskan

[43] Sama ada wujud komplot atau konsipirasi di antara defendan 1 dan defendan 2 seperti didakwa plaintif.

G [44] Sama ada tuntutan plaintif terhadap defendan 1, 2, 3 adalah terhalang oleh Akta Had Masa 1953.

[45] Sama ada defendan 3 adalah pemegang gadaian *bona fide* dengan nilai bagi hartanah tersebut.

H Findings

Tuntutan Plaintif Terhadap Defendan 1 Dan Defendan 2

I [46] Defendan 1 diwakili oleh SD1 yang mengaku beliau adalah Pengarah kepada defendan 1. SD1 mengakui kewujudan Perjanjian Jual Beli bertarikh 12 Januari 1973 di antara plaintif dan defendan 1 tetapi menafikan plaintif ada datang berjumpa defendan 1 untuk menguruskan pindah milik hartanah ke atas nama plaintif.

[47] SD1 juga menafikan resit (eks. P2) adalah untuk bayaran ansuran bagi hartanah tersebut. Sebaliknya, mendakwa ianya untuk bayaran sewa ke atas hartanah tersebut. A

[48] Mahkamah ini mendapati SD1 hanya dilantik sebagai Pengarah defendan 1 pada 3 Januari 2006. SD1 tidak ada pengetahuan peribadi mengenai transaksi di antara plaintif dan defendan 1 dan juga transaksi di antara defendan 1 dan defendan 2 yang berlaku dari tahun 1973 sehingga tahun 2005. Keterangan SD1 ini hanya keterangan dengar cakap yang mana adalah bertentangan dengan apa yang diplidkan dalam pernyataan pembelaan defendan 1. B C

[49] Pada 16 April 2002, semasa mahkamah ini meminta klarifikasi dari plaintif dan defendan 1, 2, 3, baru diketahui melalui peguam plaintif bahawa SD1 telahpun diisytiharkan bankrap pada 21 Oktober 2010. Carian dari Jabatan Insolvensi Malaysia telahpun dikemukakan oleh peguam plaintif dan diterima oleh mahkamah ini. D

[50] Menurut s. 125(i) Akta Syarikat 1965, adalah menjadi kesalahan bagi seorang bankrap yang tidak dilepaskan menjadi Pengarah syarikat. Oleh itu, sebagai seorang bankrap yang tidak dilepaskan, SD1 tidak boleh menjadi Pengarah kepada defendan 1. E

Status kebankrapannya langsung tidak dimaklumkan kepada peguam defendan 1 dan juga mahkamah. F

[51] Oleh kerana SD1 telah pun menjadi bankrap dan belum dilepaskan, pada hari SD1 memberi keterangan di mahkamah, SD1 bukanlah orang yang layak untuk memberi keterangan bagi pihak defendan 1. Ternyata SD1 bukanlah seorang yang jujur kerana gagal memaklumkan status kebankrapannya. Oleh itu, diputuskan keseluruhan keterangan SD1 ditolak. G

[52] Ini bererti tiada keterangan langsung dari defendan 1 untuk menyangkal keterangan plaintif melainkan apa yang diplidkan di dalam pernyataan pembelaan. H

[53] Defendan 2 juga telah diisytiharkan bankrap pada 27 Januari 2011. Defendan 2 telah dihubungi oleh pihak Jabatan Insolvensi Malaysia (JIM) tetapi defendan 2 gagal dikesan. Mahkamah ini juga telah menghantar surat kepada defendan 2 ke alamat yang terakhir diketahui tetapi defendan 2 gagal hadir di mahkamah. I

- A [54] Pihak JIM telah hadir bagi pihak defendan 2 dan menghujahkan tiada kes untuk dijawab.
- B [55] Dengan menghujahkan tiada kes untuk dijawab, bererti mahkamah ini menerima keterangan plaintif sebagai benar memandangkan tiada keterangan yang menyangkal dikemukakan oleh defendan 2. Mahkamah ini juga membuat adverse inference terhadap defendan 2 untuk isu-isu yang dibangkitkan oleh plaintif berkenaan dengan pembelian hartanah dari defendan 1 dan pinjaman dari defendan 3. Rujuk kes *Takako Sakao v. Ng Pek Yuen & Anor* [2010] 1 CLJ 381.
- C [56] Berdasarkan keterangan plaintif, adalah tidak dipertikaikan kewujudan Perjanjian Jual Beli di antara plaintif dan defendan 1 bertarikh 12 Januari 1973. Melalui resit (eks. P2) dari defendan 1 serta surat dari juruaudit defendan 1 (eks. P3), adalah jelas plaintif telah selesai membuat bayaran pada 31 Disember 1978. Surat dari defendan 1 (eks. P4) yang meminta plaintif menyediakan Borang 14A untuk urusan pindah milik mengesahkan transaksi di antara plaintif dan defendan 1 memang wujud.
- D [57] Setelah mendapat surat dari defendan 1, plaintif telah pergi ke pejabat defendan 1 untuk menguruskan pindah milik ke atas hartanah tersebut. Plaintif diberitahu bahawa geran ke atas hartanah tersebut telah hilang. Defendan 1 meminta plaintif memberinya masa untuk mencari geran tersebut dan berjanji akan maklumkan kepada plaintif.
- E [58] Plaintif tidak mendapat apa-apa maklum balas dari defendan 1. Pada 2001, plaintif telah pergi ke pejabat defendan 1 dan mendapati pejabat defendan 1 telah ditutup. Plaintif tidak tahu bagaimana untuk mengesan defendan 1.
- F [59] Pada bulan Disember 2005, plaintif telah membuat semakan di Pejabat Tanah dan dimaklumkan bahawa hartanah tersebut telah dipindah milik kepada defendan 2.
- G [60] Oleh kerana plaintif tidak berpelajaran, plaintif tidak tahu apa tindakan yang patut diambilnya. Setelah plaintif melantik peguam, carian rasmi telah dibuat di Pejabat Tanah. Carian mengesahkan defendan 1 telah memohon dan memperolehi salinan pendua geran pada 4 September 2003. Ekshibit P10 adalah permohonan defendan 1 untuk salinan pendua geran bagi sembilan hartanah
- H
- I

termasuk hartanah yang diduduki plaintif. Permohonan ini disokong oleh Surat Akuan Bersumpah oleh Ooi Kee Chye, Pengarah defendan 1 yang mengikrarkan geran asal telah hilang.

A

[61] Pengeluaran salinan pendua geran ini menyokong keterangan plaintif bahawa defendan 1 telah beritahunya geran asal telah hilang. Alasan kehilangan geran asal ini jelas bukan alasan yang sengaja direka oleh plaintif.

B

[62] Walaupun salinan geran telah dikeluarkan pada 4 September 2003, defendan 1 gagal maklumkan perkara ini kepada plaintif. Ini menyebabkan plaintif terus menunggu kerana memikirkan defendan 1 masih belum memperolehi geran tersebut.

C

[63] Oleh itu, mahkamah ini berpendapat alasan kelewatan plaintif menyempurnakan pindah milik ke atas hartanah tersebut adalah munasabah dan wajar diterima.

D

[64] Fakta bahawa plaintif tidak pernah diarah untuk mengosongkan hartanah atau membayar apa-apa sewa kepada defendan 1 atau defendan 2 menguatkan lagi keterangan plaintif bahawa hartanah tersebut memang telah dijual kepada plaintif.

E

[65] Memandangkan plaintif telah membayar harga penuh bagi hartanah tersebut. Plaintif adalah beneficial owner manakala defendan 1 adalah bare trustee bagi hartanah tersebut sehingga pindah milik kepada plaintif disempurnakan. Rujuk kes *Temenggong Securities Ltd & Anor v. Registrar of Titles, Johore & Ors* [1974] 1 LNS 175 dan kes *Karuppiah Chettiar v. Subramaniam* [1971] 1 LNS 43.

F

Tuntutan Terhadap Defendan 3

G

[66] Defendan 3 menghujahkan defendan 3 adalah pemegang gadaian *bona fide* dengan nilai tanpa cacat celanya.

[67] Dari keterangan pegawai pemprosesan defendan 3 (SD2) serta dokumen-dokumen yang dikemukakan oleh defendan 3 berkenaan dengan permohonan pinjaman oleh defendan 2 (eks. D20 – eks. D30), mahkamah ini mendapati terdapat kecacatan seperti berikut:

H

I

- A (i) Harga jualan hartanah tersebut adalah sebanyak RM500,000. Laporan penilaian oleh Azmi & Co pada 29 September 2004 menyatakan nilai pasaran hartanah tersebut adalah sebanyak RM500,000. Mengapa pula pinjaman yang diluluskan oleh
- B defendan 3 adalah sebanyak RM920,000 yang mana hampir dua kali ganda nilai sebenar hartanah.
- (ii) Tandatangan defendan 2 pada slip gajinya (eks. D18) ketara berbeza dari tandatangan defendan 2 dalam permohonan untuk mendapatkan pinjaman (eks. D21).
- C (iii) Dalam eks. D21, pendapatan defendan 2 dinyatakan sebagai RM22,000 tetapi surat dari majikan defendan (eks. D20) mengesahkan pendapatan defendan 2 sebanyak RM29,000 manakala di dalam eks. D18 hanya gaji pokok sebanyak RM15,000 sahaja yang dinyatakan tanpa catatan mengenai apa-apa elaun.
- D (iv) Dalam eks. D18, potongan KWSP dinyatakan sebanyak RM1,650. Penolong Pengurus Seksyen Caruman KWSP Seberang Jaya (SP2) yang dipanggil oleh plaintif mengesahkan
- E SD2 tidak pernah menjadi ahli KWSP. Ini bererti defendan 2 tidak pernah mencarum ke dalam KWSP. Oleh itu, catatan mengenai caruman KWSP di dalam slip gaji defendan 2 ternyata palsu.
- F (v) Laporan penilaian kekal sebagai IDD 17. Jurunilai berdaftar dari Azmi & Co yang menyediakan laporan penilaian ini gagal dipanggil. Jika jurunilai tersebut dipanggil, beliau tentu boleh menjelaskan mengapa hartanah dinyatakan sebagai 'vacant possession' sedangkan plaintif dan keluarganya menduduki
- G rumah yang terletak di atas hartanah tersebut. Ini mengundang pemakaian s. 114(g) Akta Keterangan 1950.
- [68] SD2 gagal menerangkan mengenai kecacatan-kecacatan ini sebaliknya menyatakan permohonan pinjaman adalah teratur dan diluluskan oleh Jawatankuasa Kecil Pembiayaan Pengguna D3. SD2 juga menyatakan tiada siasatan diarah dijalankan ke atas pinjaman yang telah diluluskan ini.
- H [69] Oleh kerana terdapatnya kecacatan-kecacatan seperti dinyatakan, bolehkah defendan 3 menyatakan defendan 3 adalah pemegang gadaian *bona fide* dengan nilai. Sudah pastilah
- I jawapannya tidak.

[70] Jika dinilai keseluruhan keterangan, ia jelas menunjukkan adanya konspirasi di antara defendan 1 dan defendan 2. Walaupun fraud tidak diplid plaintif, fraud adalah satu elemen dalam konspirasi dan komplot seperti didakwa plaintif. A

[71] Dalam kes *Saminathan v. Pappa* [1980] 1 LNS 174, Privy Council memutuskan pembuktian fraud adalah 'to prove beyond reasonable doubt'. B

[72] Mahkamah ini berpendapat berdasarkan fakta yang dikemukakan, plaintif telah berjaya membuktikan melampaui keraguan munasabah bahawa terdapat fraud dan konspirasi oleh defendan 1 dan defendan 2 untuk menipu plaintif. C

[73] Walaupun defendan 3 mendakwa defendan 3 tidak terlibat dalam urusan pindah milik hartanah dari defendan 1 kepada defendan 2, plaintif berjaya buktikan defendan 3 bukanlah pemegang gadaian *bona fide* dengan nilai kerana pinjaman yang diluluskan penuh dengan kecacatan dan amat diragui. Ini membangkitkan andaian konspirasi di antara defendan 2 dan defendan 3. D

Sama Ada Tuntutan Plaintif Terhalang Oleh Had Masa E

[74] Peguam plaintif telah mengemukakan kes *Nasri v. Mesah* [1970] 1 LNS 85; [1971] 1 MLJ 32 mengenai isu had masa di Mahkamah Persekutuan di dalam kes tersebut telah memutuskan di ms 33 seperti berikut: F

Whether the action is for specific performance of an agreement for the sale of land or for a declaration of title to land, it is essentially an action to recover land, so that the period of limitation would be 12 years in either case. G

Diputuskan seterusnya di ms 34:

... a cause of action founded on a contract accrues on the date of its breach. Similarly, the right to sue on a contract accrues on its breach. In the case of action founded on contract, therefore, time runs from the breach (per field J. In *Gibbs v Guild*). In the case of actions founded on any other right, time runs from the date on which that right is infringed or there is a threat of infringement (see *Bolo's case*). H

I

- A [75] Seperti yang dinyatakan terdahulu, plaintif hanya mengetahui bahawa hartanah tersebut telah dipindah milik kepada defendan 2 apabila plaintif membuat semakan di Pejabat Tanah pada bulan Disember 2005. Ini diikuti dengan carian rasmi pada 11 Januari 2006 di mana didapati:
- B (i) Geran pendua telah dikeluarkan kepada defendan 1 pada 4 September 2003.
- (ii) Pindah milik dari defendan 1 kepada defendan 2 pada 19 Januari 2005.
- C (iii) Gadaian hartanah oleh defendan 2 kepada defendan 3 pada 19 Januari 2005.
- D [76] Defendan 1 langsung tidak maklumkan kepada plaintif bahawa geran pendua telah diperolehinya pada 4 September 2003.
- [77] Oleh itu, diputuskan hanya pada 11 Januari 2006 plaintif mengetahui haknya telah dinafikan apabila hartanah tersebut dipindah milik kepada defendan 2 pada 19 Januari 2005 dan serentak dengan itu hartanah digadai kepada defendan 3 pada tarikh yang sama.
- E [78] Ini bererti kausa tindakan plaintif yang berasaskan kontrak di antara plaintif dan defendan, bermula pada 11 Januari 2006. Oleh itu, jelas plaintif tidak dihalang oleh had masa apabila memfailkan tuntutan terhadap defendan 1, 2, 3 pada tahun yang sama iaitu tahun 2006.
- F [79] Mahkamah ini bersetuju dan sependapat dengan keputusan YA Dato' Zakaria bin Sam dalam kes 22-615-2006 yang mana fakta kesnya adalah hampir sama dengan kes ini yang melibatkan defendan 1 yang sama dan sebuah bank yang lain.
- G

Keputusan

- H [80] Berdasarkan 'findings' seperti yang dihuraikan, adalah diputuskan plaintif telah berjaya membuktikan tuntutannya terhadap defendan 1 dan defendan 2 melampaui keraguan yang munasabah. Diputuskan juga, defendan 3 bukanlah pemegang gadaian *bona fide* dengan nilai.
- I

[81] Oleh itu, mahkamah ini membenarkan tuntutan plaintif terhadap defendan 1, 2, 3 untuk tuntutan 13(a), (b), (c) dan (f). Defendan 1, 2, 3 masing-masingnya diperintahkan membayar kos RM7,000 kepada plaintif.

A**B****C****D****E****F****G****H****I**